



16.03.2022

Ärende/9

§ 66

Genomförandeavtal och föravtal om ett fastighetsköp samt arrendepinciper (Fiskehamnen, norra Nätholmen, tomterna 10656/1 och 2)

HEL 2020-011554 T 10 01 01 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade sälja tomten (AK) 10656/1 eller de tomter som bildas av den, till Hartela Etelä-Suomi Oy (FO-nummer 0196430-3), eller bolag som bildas/utses av denna till en köpesumma på minst 16 525 000 euro. Då köpesumman och tilläggsköpesumman bestäms och även i övrigt ska villkoren i föravtalet till fastighetsaffären i bilaga 2, stadens sedvanliga villkor för fastighetsaffärer och eventuella tilläggs-villkor bestämda av en behörig tjänsteinnehavare iakttas.

Stadsfullmäktige fastställde arrendepinciper för tomt 10656/2, eller de tomter som bildas av den, från och med en senare bestämd tidpunkt fram till 31.12.2085 i enlighet med bilaga 3.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Toteutussopimus
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 3 Vuokrauseriaatteet
- 4 Verkkosaaren pohjoisosan havainnekuva ja kilpailualueen rajaus
- 5 Tarjouspyyntö
- 6 Verkkosaaren pohjoisosan alueelliset lisäehdot
- 7 Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät tontinluovutusehdot
23.06.2020
- 8 Arviointimuistio

Sökande av ändring

- A) Kommunalbesvär, fullmäktige
B) Omprövning, stadsstyrelsen

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar



Kvalitetstävling, tävlingens syfte och innehåll

Målet med Helsingfors stadsstrategi för den föregående fullmäktigeperioden 2017-2021 var att kolneutralitet uppnås senast år 2035. För att främja detta mål beslutade man ordna en tomtöverlåtelse-tävling om kolsnålt byggande, där även energieffektivitet och grönbyggande ingick. Tävlingsens syfte var att finna och utveckla innovativa lösningar i samband med energieffektivitet och att minska byggandets klimatavtryck, vilket ska bidra till att klimatneutralitet nås. Ett av tävlingens bedömningskriterier var även Helsingfors stads grönytefaktor, som ska bidra till en så hög grönkoefficient som möjligt.

Stadsstyrelsen bemyndigade 10.6.2019 § 446 stadsmiljönämnden att ordna kvalitetstävlingen om det kolsnåla grönkvarteret för tomterna 10656/1 och 2 på norra Nätholmen, besluta om tävlingens villkor och på basis av tävlingen välja mottagare av reservering och genomförare för tomterna.

Stadsmiljönämnden beslutade 3.11.2020 § 647 att ordna kvalitetstävlingen om det kolsnåla grönkvarteret som gäller de tomter för flervåningshus (AK 10656/1 och 2) som nämns ovan.

Kvalitetstävlingen började när nämnden godkände anbudsfrågan. Tävlingen avslutades 16.4.2021 kl. 12.00.

Föremålet för kvalitetstävlingen var flervåningshustomterna (AK) 1 och 2 i kvarteret Mitte 10656 i tävlingsområdet. Inom tävlingsområdet finns det sammanlagt 17 000 m² bostadsvåningsyta och sammanlagt 500 m² vy affärslokaler (kr-lokaler och li-lokaler). På tomten 10656/1 ska byggas oreglerade, fritt finansierade ägar- och/eller hyresbostäder så att högst 50 % av tomtens bostadsbyggrätt får vara hyresbostäder, och på tomten 10656/2 byggs fritt finansierade ägarbostäder som förverkligas med Hitas I-villkor. Dessutom ska på tomten 1 byggas 300 m² vy affärslokaler (kr-lokaler) och 200 m² vy (li-lokaler), som får byggas utöver den bostadsvåningsytan som anges i detaljplanen.

Tävlingsområdets avgränsning och en illustration av Nätholmen finns som bilaga 4.

Tävlingens syfte var:

- att producera ett arkitektoniskt förstklassigt, så kolsnålt och energieffektivt grönkvarter som möjligt, vilket ska bilda ett genomförbart tävlingsbidrag (plan) med en särpräglad stadsbild, som utgångsläge för byggande på tomterna 10656/1 och 2
- att motsvara det ambitiösa kolneutralitetsmålet



16.03.2022

Ärende/9

- att välja en genomförare/genomförargrupp och en planerare/planerargrupp för flervåningshustomterna på tävlingsområdet.

Tävlingen var öppen för alla som uppfyllde de allmänna behörighetskraven som nämndes i tävlingsprogrammet. Deltagaren (anbudsgivaren) lämnade in ett tävlingsbidrag för de båda tomterna inom tävlingsområdet. Deltagarna skulle utnyttja kvarterets hela byggrätt och kunde således inte delta i tävlingen endast delvis, till exempel i fråga om en tomt. Det var möjligt att lämna in tävlingsbidraget ensam eller såsom ett konsortium.

För att säkerställa att bostädernas planering och byggande är förstklassig krävdes dessutom att anbudsgivaren har tillgång till tillräcklig teknisk kompetens, erfarenhet samt ekonomiska förutsättningar för att bygga objektet och andra byggförutsättningar för att uppföra byggnader i ett krävande kvarter med en central stadsbild. Tävlingsens bedömningsgrupp bedömde deltagarnas allmänna behörighet efter att tävlingsbidragen hade bedömts och att deltagarna bakom bidragen hade klarnat.

Tävlingen avgjordes och tävlingsbidragen jämfördes anonymt som helhet på basis av de kvalitativa kriterier som nämndes i tävlingsprogrammet (arkitektur och stadsbild, vikten sammanlagt 50 % och högst 100 poäng samt kolsnålhet och miljövärdena, vikten sammanlagt 50 % och högst 100 poäng). De båda tomterna reserverades åt den genomförare eller grupp som gav det bästa förslaget enligt bedömningen.

Principerna för tomternas överlåtelse och tomtpriserna definierades på förhand.

Det uppskattas vara möjligt att inleda byggandet på tävlingsområdet senast våren 2022. Byggandet på den första tomten ska dock inledas senast 28.2.2024, om inget annat överenskoms. Byggandet på den andra tomten ska inledas så att de byggnader som byggs på de båda tomterna ska motsvara de ritningar som staden har godkänt, och de ska stå klara senast 31.12.2026. Det kan ske förändringar i de tidtabeller som nämns här.

Anbudsförfrågan finns som bilaga 5 och de lokala tilläggsvillkoren för den norra delen av Nätholmen finns som bilaga 6. Villkoren för tomtöverlåtelse av Fiskehamnens smarta energisystem finns som bilaga 7.

Bedömningsgrupp



16.03.2022

Ärende/9

Bedömningsgruppens sammansättning och sakkunniga framgår av anbudsförfrågan (punkt 1.4). Dessutom hörde bedömningsgruppen sakkunniga särskilt i kolsnålhet, energieffektivitet och miljövärden.

Tävlingsbidrag (plan) är ett löfte om kvalitet

Den byggstandard eller övriga grundläggande lösningar som föreslås i planen kan inte senare försvagas (löftet om kvalitet) varför tävlingsvinnaren är skyldig att iaktta minst de kvalitets- och planeringsmål, e-tal, grönfaktorer, uppgifter om kolavtrycket samt grundlösningar som anges i planen, då tomterna bebyggs, så vitt inget annat avtalas. Med stöd av villkoren i tomtens reserveringsbeslut och överlåtelsehandlingarna säkerställs att planen är bindande. Dessutom följer man upp att planen genomförs i möten med arbetsgruppen för områdesbyggnadsprojektet i Fiskehamnen.

Helsingfors program Flervåningshus i utveckling

Staden har inkluderat tomterna för tävlingens vinnande bidrag i programmet Flervåningshus i utveckling varför genomförandeavtalet och föravtalet om fastighetsköpet samt de slutliga överlåtelsehandlingar som görs ska inkludera de villkor för programmet som nämnts ovan.

Tävlingsbidrag och avgörande av kvalitetstävlingen

Sammanlagt 12 tävlingsbidrag(plan) för tomterna lämnades in, vilket anses vara ett synnerligen gott resultat och visar att intresset för tävlingen var stort. Det stora intresset kan förklaras bland annat med tävlingens innehåll samt tomternas utmärkta och centrala läge.

Kvalitetstävlingens bedömningsgrupp har bedömt tävlingsbidragen i enlighet med bedömningspromemorian i bilaga 8 och poängsättningstabellen i memorians bilaga 1.

Tävlingsförslagen var i helhet av hög kvalitet.

Av bedömningspromemorian framgår helhetsbedömningen av tävlingsbidragen, en noggrann bedömning och poängsättning av respektive bidrag samt motiveringar till valet av vinnaren. Enligt bedömningen uppfyller bidraget "Grün in der Mitte" som helhet bäst de kvalitativa bedömningskriterierna som angetts i anbudsförfrågan. Bidraget "Grün in der Mitte" lämnades in av Hartela Etelä-Suomi, utarbetad av arkitektbyrå Anttinen Oiva arkkitehdit Oy.

Med anledning av den informationsförfrågan som staden fick ansågs det vara behövt att be om tilläggsutredningar av Hartela Etelä-Suomi Oy, i synnerhet om antalet solpaneler som angetts och den årsavkastning som uppnås med dem. Med stöd av den inlämnade utredningen kunde man konstatera att det inte finns anledning att ändra förslaget till



vinnare. Informationsförfrågan och tilläggsutredningarna om det vinnande bidraget lades till bedömningspromemorian (dess bilaga 3).

Stadsmiljönämnden beslutade 18.1.2022 § 22 med stöd av kvalitetstävlingen om det kolsnåla grönkvarteret välja Hartela Etelä-Suomi Oy som lämnade in det bästa tävlingsförslaget ”Grün in der Mitte” som mottagare av reservering och genomförare för tomterna 10656/1 och 2.

I Helsingfors stadsstrategi för 2021–2025 har stadens kolneutralitetsmål tidigare lagts till år 2030. Med beaktande av stadens alltmer ambitiösa mål för att nå kolneutralitet och tävlingsbidragen höga kvalitet kan det anses vara motiverat att staden strävar efter att via separat tomtreserveringsförfarande hitta en möjlighet att genomföra förslaget med direktreservering utgående från tävlingsbidragen även för de övriga som deltog i tävlingen och som gav framgångsrika förslag. Detta förutsätter att de som lämnat in bidragen förbinder sig till de baslösningar och den höga kvalitet som framgår av bidragen.

På så sätt skulle staden verkligen främja att de strategiska målen för kolneutralitet uppnås, och få praktisk erfarenhet av lösningar till kolsnålt byggande. Dessa erfarenheter kan kanske utnyttjas i framtiden även genom att utveckla instruktioner om bostadsbyggande med kolneutralitet som mål (t.ex. reserveringsvillkor för bostadstomter).

Överlåtelse av tomterna

Enligt tävlingsprogrammet undertecknas genomförandeavtalet och föravtalet om fastighetsköpet efter att beslutet om tomternas arrendepprinciper och försäljning har fattats. Genomförandeavtalet gäller de båda tomterna och föravtalet om fastighetsköpet gäller den tomt som säljs.

Försäljnings- och arrendepriiserna har bestämts på marknadsvillkor med beaktande av en utomstående värderares bedömningsutlåtande om tomternas marknadsvärden, jämförbara köpesummor och marknadsförhållanden. Bedömningsutlåtandet finns i bilagematerialet.

Försäljningsprinciper

Den oreglerade tomten (AK) 10656/1 säljs till dess verkliga värde.

Enligt den utomstående värderarens bedömningsutlåtande uppgår försäljningspriset för tomten (AKS) 10656/1 i fråga om bostadsbyggrätten till 1 550 euro/ m² vy och i fråga om affärslokalerna (kr-lokalerna och li-lokalerna) till 500 euro/ m² vy. Således uppgår försäljningspriset minst till 16 525 000 euro.

Arrendepprinciper



16.03.2022

Ärende/9

Hitas-tomten (AK) 10656/2 arrenderas ut fram till 31.12.2085, d.v.s. i ca 60 år.

Tomtens årsarrende fastställs enligt det pris för bostadsbyggrätt 48 euro/ m² vy (ind. 100), som motsvarar byggrättens nuvärde på ca 984 euro/m² vy (ind. 2050, 11/2021). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir då ca 3,9 euro/m² bostadsyta i månaden. Det föreslås att 80 procent av arrendet för den fritt finansierade tomten ska debiteras fram till utgången av 2028, på grund av begynnelseårsnedsättningen som beviljas eftersom området inte är färdigt.

Arrendeprinciperna framgår närmare av bilaga 3.

Genomförandeavtal och föravtal om fastighetsköpet

Staden har förhandlat med Hartela Etelä-Suomi Oy som gav det bästa tävlingsbidraget om det genomförandeavtal och föravtal om fastighetsköpet som finns i bilagorna 1–2.

I genomförandeavtalet avtalas, utöver de centrala villkoren för överlåtelse av tomterna, också om rättigheterna och skyldigheterna mellan staden och genomföraren samt om villkoren och principerna för att bygga området.

Eftersom beslutsfattandet drog ut på tiden på grund av den nämnda informationsförfrågan inkluderades nya tidsfrister för byggstart på tomterna och för färdigställandet av byggnaderna i genomförandeavtalet och föravtalet om fastighetsköpet, enligt Hartela Etelä-Suomi Oy:s önskemål. Tidsfristerna sköts upp med en tid som motsvarade fördröjningen (4 månader) på så sätt att byggstarten på den första tomten kan ske senast 28.2.2024, om inget annat avtalas, och byggandet på den andra tomten ska inledas så att de byggnader som byggs på båda tomterna ska motsvara de ritningar som staden har godkänt och stå klara senast 31.12.2026.

I föravtalet om fastighetsköpet avtalas bland annat om de förutsättningar som ska ha uppfyllts när parterna undertecknar köpebrevet för fastighetsköpet som gäller den aktuella tomten. Köparen betalar hela köpesumman för tomten till staden i samband med affärerna, varvid ägande- och besittningsrätten för tomten övergår till köparna.

Beslutets verkställighet och behörighet

Stadsstyrelsen har för avsikt att, om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget, i samband med verkställigheten av stadsfullmäktiges beslut bemyndiga:



16.03.2022

Ärende/9

- tomtchefen vid helheten markanvändning och stadsstruktur inom stadsmiljösektorn att vid behov göra smärre ändringar i det genomförandeavtalet
- chefen för teamet avtal och verksamhetsstyrning vid markanvändning och stadsstruktur inom stadsmiljösektorn eller någon med dennes fullmakt att underteckna det genomförandeavtal som nämns ovan och att vid behov göra smärreändringar i det
- tomtchefen vid helheten markanvändning och stadsstruktur inom stadsmiljösektorn att vid behov göra smärre ändringar i det föravtal om fastighetsköpet och de köpebrev som utarbetas på basis av det
- chefen för teamet avtal och verksamhetsstyrning vid markanvändning och stadsstruktur inom stadsmiljösektorn eller någon med dennes fullmakt att underteckna det föravtal för fastighetsköpet, som nämns ovan, och de köpebrev som utarbetas på basis av det, och att vid behov göra smärre ändringar i dem.

I enlighet med 7 kap. 1 § 6 punkten i förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige besluta om överlåtelse av fast egendom som staden äger, då köpesumman för egendomen överstiger 10 miljoner euro.

I enlighet med 7 kap. 1 § 8 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om arrendeavtal som varar längre än 30 år.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Toteutussopimus
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 3 Vuokrauseriaatteet
- 4 Verkkosaaren pohjoisosan havainnekuva ja kilpailualueen rajaus
- 5 Tarjouspyyntö
- 6 Verkkosaaren pohjoisosan alueelliset lisäehdot
- 7 Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät tontinluovutusehdot
23.06.2020
- 8 Arviointimuistio

Bilagematerial

- 1 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)

Sökande av ändring

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



16.03.2022

Ärende/9

- A) Kommunalbesvär, fullmäktige
B) Omprövning, stadsstyrelsen

För kännedom

Stadsmiljösektorn
Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 28.02.2022 § 149

HEL 2020-011554 T 10 01 01 00

Päätös

A) Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää myydä tontin (AK) 10656/1 tai siitä muodostettavat tontit Hartela Etelä-Suomi Oy:lle (Y-tunnus 0196430-3) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 16 525 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Kaupunginvaltuusto vahvistaa tontin 10656/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin määritettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2085 saakka liitteen 3 mukaisesti.

B)

Kaupunginhallitus hyväksyi, ehdolla että kaupunginvaltuusto päättää myydä tontin 10656/1 ja vahvistaa tontin 10656/2 vuokrausperiaatteet päätösehdotuksen kohdan A) mukaisesti liitteenä 1 olevan toteutusso-
pimuksen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 18.01.2022 § 22

HEL 2020-011554 T 10 01 01 00



16.03.2022

Ärende/9

Pilkkikatu

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaisen korttelin 10656

- ohjeellisen kaavatontin (AK) 1 (pinta-ala 3 252 m², os. Pilkkikatu) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Grün in der Mitte” esittäneen Hartela Etelä-Suomi Oy:n (Y-tunnus 0196430-3) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Hartela Etelä-Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.
- ohjeellisen kaavatontin (AK) 2 (pinta-ala 2 114 m², os. Pilkkikatu) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Grün in der Mitte” esittäneen Hartela Etelä-Suomi Oy:n (Y-tunnus 0196430-3) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen ja että Hartela Etelä-Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki hyväksyy

- liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy

- tontin (AK) 10656/1 tai siitä muodostettavat tontit Hartela Etelä-Suomi Oy:lle (Y-tunnus 0196430-3) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 16 525 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistö-



16.03.2022

Ärende/9

kaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

D

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa

- tontin 10656/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin määritettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2085 saakka liitteenä 3 olevien ehtojen mukaisesti.

E

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki oikeuttaa

- kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tonttipäällikön tekemään ehdotuksessa A mainittuun toteutus sopimukseen tarvittaessa muutoksia.
- kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun toteutus sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.
- kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tonttipäällikön tekemään ehdotuksessa A mainittuun kiinteistökaupan esisopimukseen ja sen perusteella tehtäviin kauppakirjoihin tarvittaessa muutoksia.
- kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun esisopimuksen ja sen perusteella tehtävät kauppakirjat sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Käsittely

18.01.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat yksikön päällikkö Kaisa-Reeta Koskinen ja arkkitehti Janni Backberg. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

05.10.2021 Poistettiin

28.09.2021 Pöydälle



16.03.2022

Ärende/9

03.11.2020 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi